



Brf Midnattssolen

Org.nr 769619-0052

ÅRSREDOVISNING

för

Räkenskapsåret 2018

Brf Midnattssolen
Org nr 769619-0052

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen för Brf Midnattssolen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2018 tom 31 december 2018, vilket är föreningens elfte verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	12
- balansräkning	13
- kassaflödesanalys	15
- tilläggsupplysningar	16

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år. 



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Fastigheten innehas med tomträtt.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2018-04-19 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
William Larson	Ordförande	2019
Sven Skogwik	Ledamot	2019
Ulf Söderqvist	Ledamot	2019
Per Swartling	Ledamot	2020
Grazyna Wilkos	Ledamot	2020
Conny Hallongren	Suppleant	2020
Björn Christensen	Suppleant	2020
Sebastian Fjäder	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit 13 (13) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Föreningen reserverade 91 000 kr i arvode till styrelsen.

Revisor

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB. Huvudansvarig är Johan Tingström.

Valberedning

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Marit Hallmans (sammankallande) och Kristina Karlén.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades för första gången hos Bolagsverket den 1 juli 2008. Senaste registreringen skedde 26 juni 2018. *se*

85

Fastigheten

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 82 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca 6 256 m². Föreningens byggnadsyta uppgår till 7 900 m². Föreningen disponerar över 43 bilparkeringsplatser varav 38 i garage, 5 utomhus p-platser samt 2 mc-garageplatser.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

För lägenheter nr 1422 - 1653 i trapphus 14,15 och 16 får till medlem i första hand antas person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

För lägenheter med nummer 1332 och 1342 får Stockholm stad godtas som bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Föreningen har under 2017 tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga bostadsrättslägenheter i enlighet med beslut på föreningsstämman 2017.

Föreningen är också medlem i Fastighetsägarna.

Kommunikations-/Informationsflöde

För att informera våra medlemmar om vad som är på gång använder vi oss av bl.a. vår egen hemsida med adress www.brfmidnattssolen.se <<http://www.brfmidnattssolen.se>>. Möjlighet finns också att nå styrelsen via mail till styrelsen@brfmidnattssolen.se <<mailto:styrelsen@brfmidnattssolen.se>>. Vi når också ut till våra medlemmar via Facebook med adress Brf Midnattssolen, en sluten grupp. Utöver ovan nämnda kanaler informeras samtliga medlemmar genom Nyhetsbrev, som utkommer åtta till tio gånger per år.

Fastigheten är försedd med anslutning via optisk fiber för Tripleplay, bredband med telefoni och TV. Föreningen har avtal med Telia om försörjning av bredband med telefoni och TV. Avtalet löper under tiden 2015-06-22 till 2020-06-22. Avtalet med Telia innebär att vi under avtalstiden inte ökar kostnaderna för Tripleplay, bredband med telefoni och TV. I samband med tecknande av avtalet gjordes en uppgradering av internettjänsten innebärande en ökning av hastigheten från 100/10 Mbit till 100/100 Mbit.

Föreningens tomt

Föreningen har den 24 mars 2009 förvärvat tomtträtten till Räknestickan 2 i Stockholms kommun. Innehavet är inskrivet den 10 juni 2009. Tomträttens areal är 4 653 m². Avgälden är 353 600 kronor. Avtalet gäller t.o.m. 31 december 2027,

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det en gemensamhetslokal med gästrum. Det finns också utrymmen för källsortering av sopor, barnvagnsrum, cykelrum samt fastighets- och rullstolsförråd. För trapphus 14-16 finns en gemensam tvättstuga.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Miniräknaren 1 (Brf Norrskenet) och Räknestickan 1 (AB Stockholmshem). Gemensamhetsanläggningen omfattar underjordiskt garage, markparkering samt kör- och gångytor. Andelstalen är fastställda i förrättning från Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun.

Endast ett fåtal av garageplatserna har inte varit uthyrda hela året. Det har funnit några platser som varit outhyrda någon månad.

SA
8

Teknisk förvaltning

<i>Verksamhet</i>	<i>Entreprenör</i>	<i>Avtalstid</i>
Fastighetsskötsel och fastighetsjour	Adriana Fastighetsservice AB	1/1-31/12 2018
Trädgårdsskötsel	Veterankraft	jan-dec- 2018
Trappstädning	KEAB Gruppen AB	1/1-31/12 2018
Snöröjning	Adriana Fastighetsservice AB	nov 2017-apr 2018 nov 2018-apr 2019
Snöskottning av yttertak	DB Tak	nov 2017-apr 2018 nov 2018-apr 2019
Hisservice	ALT Hiss Stockholm AB	1/1-31/12 2018
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB	tillsvidare, ett år i taget
VLS Servertjänst	Vällingby Lås/Safeteam	21/10 2013 - tillsvidare
Sophantering	Stockholms stads tekniska Förvaltning	tillsvidare
Källsortering	SUEZ	tillsvidare
Leverans av fjärrvärme	Stockholm Exergi	tillsvidare
Leverans av el energi	Vattenfall	1/1 2017-30/6 2020
Leverans av el nättavtal koncession	Ellevio	tillsvidare
Övervakning av bergvärmeanl	KTC	11/4 2017 - tillsvidare
Drift/underhåll av bergvärmeanl	Energipartner	1/7 2018 -30/6 2019
Periodisk läckagekontroll	Energipartner	21/9 2017 - tillsvidare
Brandskyddskontroll	Svensk Brandskyddsplanering	11/12 2016-11/12 2018
Byte av luftfilter	Folkfilter	16/9 2017 - tillsvidare

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2020.

Parkeringsförvaltning

Föreningen har avtal avseende förvaltning av parkeringsplatserna med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB innebärande administration av uthyrning, köhantering samt debitering av hyra. Avtalet gäller till den 31 december 2020. Nyckelhantering sköts av föreningen själv inklusive p-tillståndslappar för uteplatser. Från och med slutet av 2018 har nycklarna till garaget tagits bort och ersatts med nyckelbricka eller fjärrstyrningsutrustning för att om möjligt minimera inbrott i garaget.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 6 april 2009. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 7 april 2009.

Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 14.

Under året har föreningen totalt amorterat 374 586 kronor (351 336 kr) i enlighet med fastställd serieplan. Därutöver har föreningen amorterat 1 000 000 kronor under året.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2009 och har deklarerats som färdigställda. Fastigheten har åsatts värdeår 2009.

Bostadslägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år (2010-2014) och belastas med halv fastighetsavgift år sex - tio (2015-2019). Från och med år elva (2020) utgår full fastighetsavgift. För lokaler (garaget) belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten 2009.

82
5

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea i föreningens hus (156 400 kr). Detta skall ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett. Med utgångspunkt i upprättad underhållsplan beslutade stämman 2015 att ytterligare avsätta medel till fonden för yttre underhåll så att avsättningen per år motsvarar ca 1/20 av beräknade framtida underhållskostnader. För 2018 avsattes totalt 202 150 kr eller 33 kr/m².

Årsavgifter

Styrelsen beslutade att inte höja avgifterna fr.o.m. den 1 januari 2018 (genomsnittlig årsavgift = 667 kr/m²). Även för 2019 har styrelsen beslutat att inte höja avgifterna.

Avgifterna för garage- och biluppställningsplatser under 2018 har varit 600 kr per månad för garageplats och 300 kr per månad för biluppställningsplats. För MC-platserna har avgiften varit 300 kr/mån. Ingen förändring av avgifterna har beslutats för 2019.

Nyckeltal

SBAB har under 2018 tagit fram nyckeltal avseende jämförelse av vår förening med liknande bostadsrättsföreningar i Vällingbyområdet för 2017. Vid framtagning av nyckeltalen har samtliga nybildade bostadsrättsföreningar med under perioden 2000-2018 i Vällingbyområdet tagits med, som omfattar mer än 50 lägenheter. De nyckeltal SBAB fokuserat på är årsavgifter, driftskostnader samt belåningsgrad. Följande nyckeltal har presenterats

<u>Nyckeltal</u>	Brf Midnattssolen	Vällingbyområdet
Årsavgifter	667 kr/m ²	743 kr/m ²
Driftskostnader	332 kr/m ²	404 kr/m ²
Belåningsgrad	7 110 kr/m ²	9 412 kr/m ²

I samband med att SBAB tagit fram nyckeltalen har de även tittat på avvikelse och spridning inom områdena administration, taxebundna avgifter samt övriga kostnader mellan vår förening och jämförelseföreningarna. Vi kan konstatera att våra kostnader för administration (extern revisor, personalkostnad samt styrelsearvoden) ligger lägre än jämförande föreningar. När det gäller taxebundna avgifter (fastighetsel, värme, vatten och avlopp, sophämtning) är våra utgifter jämfört med övriga föreningar lägst. Vad beträffar övriga kostnader (försäkringar) ligger vi lika med jämförande föreningar. Beträffande kostnader för kabel-TV och bredband ligger vi något högre än jämförelseföreningarna. En förklaring till det kan vara att kostnader för försäkringar och kabel-TV och bredband kan vara olika beroende på vilka avtal föreningarna har tecknat med leverantörer.

Vi kan konstatera att, vid jämförelse med liknande bostadsrättsföreningar i Vällingbyområdet, så ligger vi väl till.

su
8

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Detta verksamhetsår har varit det åttonde i egen förvaltning.

Styrelsen har i likhet med tidigare år deltagit i informationsträffar och utbildning i vad det innebär att sitta med styrelseuppdrag i bostadsrättsförening. Vi har också deltagit i olika möten hos våra samarbetspartners främst i syfte att skaffa oss nödvändig information om nya lagar och förordningar.

För nya medlemmar inflyttade under året har informationsmöte genomförts under hösten med syfte att informera om föreningen och dess verksamhet, möjlighet för nya medlemmar att ställa frågor samt träffa styrelsen. Styrelsen har också 30 min innan ordinarie styrelsemöten haft öppet hus för medlem att komma och ställa frågor.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens likviditet är god med ett positivt kassaflöde. Styrelsen har fattat beslut i ett antal frågor för att tillvarata våra medlemmars ekonomiska intressen.

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB om ekonomisk förvaltning samt parkeringsförvaltning. Avtalsperioden omfattar 1/1 2018 - 31/12 2020.

Brf Midnattssolen har det administrativa ansvaret för gemensamhetsanläggningen, vilket bl.a. inneburit att vi i likhet med förra året debiterat våra partners i gemensamhetsanläggningen för deras andel av driftkostnaderna i garaget.

Under året har vi löpande sett till att avtal med entreprenörer upprättats eller förlängts.

Två dokumentskåp har köpts in för att bättre kunna arkivera ritningar och handlingar.

Fastighetsförvaltning

Då garantitiden från JM snart löper ut har en besiktning av fastigheterna gjorts i aug-okt 2017 för att undersöka eventuella fuktskador. En fördjupad besiktning av fastigheterna har skett under 2018. Förhandling pågår mellan föreningens juridiska ombud och JM/Seniorgården angående åtgärdande av fuktskador på fastigheternas fasader.

Den översyn och genomgång av vår bergvärmeanläggning, som gjordes under 2017, har resulterat i en kontinuerlig övervakning av vår anläggning via partnern KTC. Larm om fel eller annat i anläggningen går numera direkt till vår fastighetsförvaltare samt till några styrelsemedlemmar. Detta innebär att vi snabbare och bättre kan åtgärda uppkomna fel för att undvika dyr ersättningsvärme via fjärrvärmenätet.

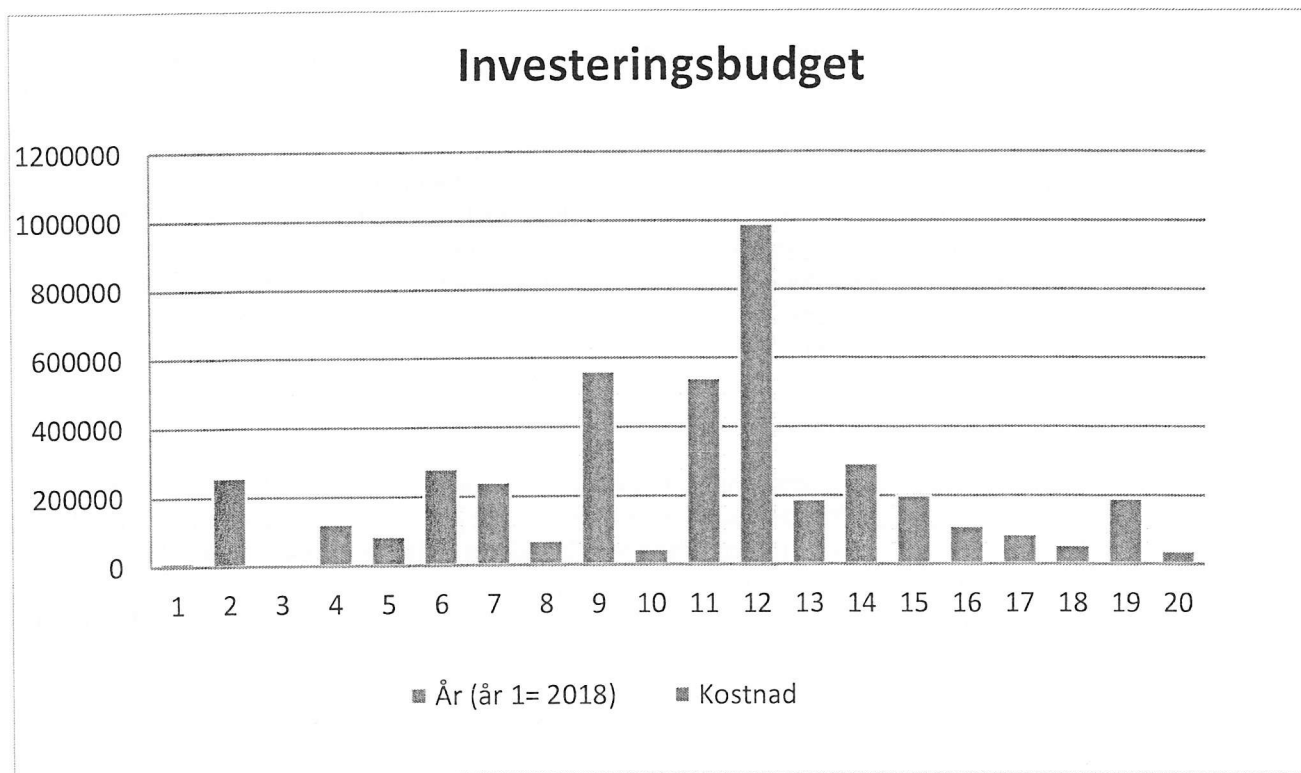
Styrelsen har också tecknat avtal med Istappsjouren.

Under 2017 omförhandlades hissavtalet. Från och med 1 januari 2018 är det ALT Hiss Stockholm AB som ansvarar för skötsel och tillsyn av våra hissar. Byte av hissentreprenör kommer på sikt att ge en kostnadsminskning i storleksordningen 50 000 kr/år.

Under året har ett antal åtgärder av skalskyddet skett i garaget för att minimera risken för obehöriga att komma in. Vi har infört möjligheten att kunna öppna garageporten med fjärrkontroll, vi har bytt ut garagenycklar mot nyckelbrickor. För att ytterligare minska skadegörelse i garaget har vi monterat 2 st videokameror med direktuppkoppling för att kunna spåra och identifiera ev. obehöriga i garaget. Bilderna lagras på extern server under 14 dagar. Vi har också genom bidrag från Naturvårdsverket och deras program Klimatklivet monterat 6 st laddboxar från Vattenfall Incharge för elbilar. Klimatklivet betalar 50 procent av installationskostnaden. Slutligen har vi bytt ut all belysning i garaget till LED armaturer, som numera styrs av rörelse i stället för ljud. Åtgärden har medfört bättre ljus och till en betydande kostnadsminskning.

Styrelsen upprättade under 2014 en underhållsplan för vår fastighet för kommande år till och med 2034. Underhållsplanen uppdaterades senast 2017. Den kommer att uppdateras under 2019. Beräknade kostnader för underhållet varierar över åren. Av diagrammet nedan framgår hur underhållskostnaderna fördelar sig över åren (år 1 = 2017 och år 20 = 2036).

86 85



För att om möjligt täcka kostnaderna för framtida underhåll kommer styrelsen även fortsättningsvis att löpande avsätta medel för underhåll för att om möjligt undvika att ta upp nya lån. Underhållsplanen i sin helhet finns att tillgå hos styrelsen.

För att minska underhållskostnaderna finns vissa åtgärder där vi själva kan agera. Vi har t.ex. gemensamt städad gård och rabatter. För att ytterligare minska våra kostnader har två medlemmar under sommarhalvåret frivilligt åtagit sig att utföra bevattning av våra planteringar. Även under 2018 har en medlem frivilligt klippt våra gräsytor och kommunala ytor kring vår fastighet.

Under 2015 installerades "luktätare" i båda soprummen för att om möjligt få bort lukter från avfall. Resultatet är positivt. Inga ytterligare åtgärder planeras. Under 2018 har vi på försök installerat kärl och rutiner för att ta hand om komposteringsavfall enligt beslut på årsstämman 2018. I samband med detta har de aktiva filtren i "luktätarna" bytts ut och fläkten i soprummet Multrågatan 5 har bytts ut till en med större kapacitet för att om möjligt undvika lukt i trapphuset Multrågatan 5.

Under hösten har båda soprummen och kärnen i soprummen totalrengjorts i enlighet med upprättat avtal med Adriana AB om fastighetsförvaltning.

I trapphusen på Räckstavägen har samtliga golv djuprengjorts. På plan 0 på Räckstavägen har även samtliga golv rengjorts och målats med epoxyfärg. Motsvarande djuprengöring och målning av golv kommer under 2019 att göras på Multrågatan.

Ett "slukhål" utanför soprummet Räckstavägen 23 har åtgärdats, som har uppstått pga mycket regn.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under slutet av året har styrelsen påbörjat utbyte av trappbelysningen mot LED-belysning för att minska elkostnaderna och utbytesunderhållet av ljuskällor. Efter hand kommer samtliga trappbelysningar att bytas ut

Handwritten signature

mot LED-belysning. Först ut att byta till LED-belysning blev tvättstugan Multrågatan 5 samt några armaturer Multrågatan 5. Utbyte kommer i början av 2019 att ske av armaturer på fasaden utanför garaget.

Från och med 2015 har föreningen bygglov för inglasning av balkonger. Bygglovet gäller i ytterligare två år. Under året har ingen medlem glasat in sin balkong.

Under slutet av året har styrelsen slutit ett nytt avtal med Triennium Stockholm AB (fd Adriana Fastighetsservice AB) avseende löpande skötsel av vår fastighet. Avtalet innebär att Triennium Stockholm AB på uppdrag av föreningen kommer att företräda oss vid kontakter med underentreprenörer samt utföra diverse löpande arbetsuppgifter, t.ex. våningsregister, nyckelutlämning till entreprenörer, avläsning av mätare, hämtning av grovsopor etc. Rondering ska också göras varje vecka och två samordningsmöten ska hållas per år. Effekten av ett utökat avtal med Triennium Stockholm AB kommer att innebära dels att styrelsens löpande arbetsuppgifter minskar och dels att våra kostnader för fastighetsskötsel torde minska väsentligt (ca 20 procent).

Samlings- och övernattningslokal

Föreningens lokal med samlings- och övernattningsrum kan hyras av alla medlemmar. Under året har lokalerna använts av medlemmarna för gästers övernattningar och fester. Totalt har övernattningsrummet varit uthyrt 70 (46) dygn och enbart lokalen vid 12 (4) tillfällen. Därutöver har alla styrelsemöten hållits i lokalen. Möten med entreprenörer och partners i gemensamhetsanläggningen (GA) har också hållits i lokalen. Samlingslokalen har också använts till informationsträff och vid föreningens aktiviteter som vår- och höstfester samt adventskaffe.

Övrigt

För att öka trivseln i föreningen har vi under året genomfört olika aktiviteter (städdagar, vår- och höstfester samt en sammankomst i advent).

Under året har trädgårdsmöblerna på innegården renoverats.

För att försköna utomhusmiljön har ca 300 nya vårlökar planterats. Vi har också bytt ut sargarna till boulebanan på innegården.

Samverkan med vår grannförening

Styrelsen har också under året samarbetat med vår grannförening Brf Norrskenet i syfte att hitta lösningar på gemensamma frågor och entreprenörer för att minska kostnaderna för båda föreningarna och att öka trivseln i boendet. Samarbetet har resulterat i att några av våra entreprenörer nu är samma för båda föreningarna.

JS

Värdehöjande åtgärder/underhållsarbeten under tidigare år

För att få en bild över vad som under tidigare år gjorts vad gäller underhållsarbete etc. på våra fastigheter redovisas här större åtgärder i tabellform.

2011

- Filterbyte i samtliga radiatorer i föreningen
- Garantibesiktning av lägenheter och gemensamma anläggningar
- Boulebana anlagd

2012

- Garantibesiktning av ytermiljö, som resulterat i tätning av gårdsbjälklag
- Kontroll av säkerhetsdörrarna till samtliga lägenheter
- Energideklaration upprättad
- Nytt avtal tecknat med Telia avseende bredband och telefoni. Avtalet upphör 2015-09-21

2013

- Filterbyte i samtliga radiatorer i föreningen
- Miljöbesiktning av våra fastigheter
- Radonmätning (dec 2013-feb 2014)
- Brandbesiktning genomförd och åtgärder vidtagna till förbättring av brandskydd
- Utbyte av skalskydd innebärande övergång till nyckelfria brickor och porttelefon i samtliga trapphus
- Stadgeändringar för att förtydliga ansvarsfördelningen mellan föreningen som fastighetsägare och enskild bostadsrättshavare vad avser underhållsansvar.

2014

- Uppsättning av plank vid uteplatserna tillhörande lägenheterna 1422 och 1423.
- Stadgeändringar till bl.a. följd av övergång från progressiv till linjär avskrivning av byggnader
- Underhållsplan upprättad för perioden 2015 - 2034.
- Den radonmätning som genomfördes 2013-2014 resulterade i 30-35 procent av tillåtna värden
- Påbörjad förändring av gårdsmiljön genom plantering av lökväxter.

2015

- Filterbyte i samtliga radiatorer i föreningen
- Underhållsplanen har uppdaterats
- Minskat underhållskostnader genom att vi själva målat staket, pergola, bord-/bänkar
- Installerat "luktätare" i soprummen
- Rensning av avloppsstammar i samtliga lägenheter och gemensamma stammar
- Utbyte av gångjärn i port samt monterat extra dörrstängare på soprumsdörrar
- Generellt bygglov för inglasning av balkonger.

2016

- OVK-besiktning och åtgärder i samtliga lägenheter i föreningen
- Underhållsplanen har uppdaterats
- Minskade underhållskostnader genom att vi själva skött visst trädgårdsarbete och underhåll
- Ny mangel har anskaffats till tvättstuga
- Åtgärder har vidtagits för att förbättra miljön på innegården
 - o Nya lekredskap
 - o Kanterna på sandlådan har bytts
 - o Nya träd har planterats
 - o Stenkant har anlagts mot gräsmatta

2017

- Installation av "luktätare" i soprummen
- Filterbyte i samtliga radiatorer i föreningen
- Installation av tidur på källardörrarna till lägenhetsförråden Multrågatan 5 och 7
- Installation av inbrottsskydd på portar till gården
- Minskade underhållskostnader genom att vi själva skött visst trädgårdsarbete och underhåll
- Bildande av gemensamhetsanläggning (GA) för garaget.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 122 (122) medlemmar. Under året har 8 (10) medlemmar tillträtt samt 8 (9) medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 (7) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att noll (en) lägenheter under en del av året upplåtits i andrahand.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	4 497 542	4 633 085	4 616 427	4 554 483
Resultat efter finansiella poster	kr	-845 203	-1 027 301	-1 091 562	-1 387 812
Soliditet	%	75,70	75,20	75,20	75,10
Resultat exkl. avskrivningar	kr	1 152 699	970 601	906 340	610 090
Bokfört värde på fastigheten per kvm lghyta	kr	28 640	28 913	29 227	29 542
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	667	667	667	667
Låneskuld per totala kvm	kr	6 890	7 110	7 166	7 302
Genomsnittlig skuldränta	%	1,07	1,09	1,75	2,29
Fastighetens belåningsgrad	%	24,06	24,59	24,52	24,72
Årets avskrivning	%	1,04	1,04	1,04	1,04
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	54	59	54	43
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	72 186 000	70 010 000	1 030 619	-3 984 162	-1 027 301
Reservering till yttre fond			202 150	-202 150	
Ianspråktagande av yttre fond			-55 100	55 100	
Balansering av föregående års resultat				-1 027 301	1 027 301
Årets resultat					-845 203
Belopp vid årets utgång	72 186 000	70 010 000	1 177 669	-5 158 513	-845 203

Se

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-5 158 513
Årets resultat	-845 203

-6 003 716

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	202 150
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-148 400
I ny räkning balanseras	-6 057 466

-6 003 716

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-845 203
Dispositioner	-53 750

Årets resultat efter dispositioner -898 953

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 231 419

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt tilläggsupplysningar.

su
F

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 497 542	4 633 085
Summa rörelseintäkter		4 497 542	4 633 085
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 333 221	-2 788 760
Periodiskt underhåll	5	-148 400	-55 100
Övriga externa kostnader	6	-298 373	-229 713
Arvoden och personalkostnader	7	-110 855	-110 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 997 902	-1 997 902
Summa rörelsekostnader		-4 888 751	-5 182 437
Rörelseresultat		-391 209	-549 352
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 212	5 676
Räntekostnader		-460 206	-483 625
Summa finansiella poster		-453 994	-477 949
Resultat efter finansiella poster		-845 203	-1 027 301
Årets resultat		-845 203	-1 027 301
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-845 203	-1 027 301
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		148 400	55 100
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-202 150	-202 150
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-898 953	-1 174 351

5

82

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Tomträtt

9

45 045 806

45 540 815

Summa immateriella anläggningstillgångar

45 045 806

45 540 815

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

133 868 585

135 339 668

Inventarier, verktyg och installationer

11

134 582

166 392

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

12

121 255

0

Summa materiella anläggningstillgångar

134 124 422

135 506 060

Summa anläggningstillgångar

179 170 228

181 046 875

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

13

0

83 546

Övriga fordringar

1 166 799

1 706 385

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

195 153

153 716

Summa kortfristiga fordringar

1 361 952

1 943 647

Kassa och bank

Kassa och Bank

997 901

926 898

Summa kassa och bank

997 901

926 898

Summa omsättningstillgångar

2 359 853

2 870 545

Summa tillgångar

181 530 081

183 917 420

5

84

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

142 196 000

142 196 000

1 177 669

1 030 619

Summa bundet eget kapital

143 373 669

143 226 619

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

-5 158 513

-3 984 162

-845 203

-1 027 301

Summa fritt eget kapital

-6 003 716

-5 011 463

Summa eget kapital

137 369 953

138 215 156

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14, 15

42 621 744

44 127 710

Summa långfristiga skulder

42 621 744

44 127 710

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

482 716

351 336

Leverantörsskulder

168 361

252 244

Skatteskulder

2 592

1 690

Övriga skulder

16

9 272

10 029

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

875 443

959 255

Summa kortfristiga skulder

1 538 384

1 574 554

Summa eget kapital och skulder

181 530 081

183 917 420

5

su

Kassaflödesanalys

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-391 209	-549 352
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	1 997 902	1 997 902
Erhållen ränta	6 212	5 676
Erlagd ränta	-460 206	-483 625
	1 152 699	970 601
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	-84 909	30 590
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-167 550	220 783
Kassaflöde från den löpande verksamheten	900 240	1 221 974
Investeringsverksamheten		
Upptagna lån	0	0
Amortering av skuld	-1 374 586	-351 336
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-121 255	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 495 841	-351 336
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-595 601	870 638
Likvida medel vid årets början	2 579 385	1 708 747
Likvida medel vid årets slut	1 983 784	2 579 385

I posten Likvida medel vid årets slut ingår även klientmedel SHB som i balansräkningen ligger som övrig fordran.

SH
JF

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandegrad.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år	t.o.m. år 2109
Inventarier	10 år	t.o.m. år 2022/år 2023

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Genomsnittlig skuldränta beräknas som räntekostnad för året dividerad med föreningens totala låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad beräknas som föreningens totala låneskuld dividerat med bokfört värde på föreningens fastighet.

Årets avskrivning definieras som procentuell avskrivning av föreningens anskaffningskostnad för föreningens byggnad och tomträtt.

sa
HF

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Genom att vara aktiva i förvaltningen av föreningen ska vi fortsätta arbeta för att hålla kostnaderna så låga som möjligt. Vi kommer under året att fortsätta med upphandling av tjänster samt omsätta våra lån i den takt avtal upphör och löptiden för lån går ut. Vi ska fortsätta att tillsammans genomföra aktiviteter för att om möjligt reducera våra kostnader. Vi ska även fortsättningsvis informera nya medlemmar om föreningen och dess verksamhet.

Vi ska genomföra åtgärder i enlighet med upprättad underhållsplan samt göra en uppdatering av den befintliga underhållsplanen. Enligt underhållsplanen ska djuprengöring/behandling av golv i entréer och portar göras under 2019 i portarna på Multrågatan 5-9.

Den besiktning av fastigheterna, som gjordes under 2017 för att undersöka eventuella fuktskador fördjupades under 2018. Förhandling pågår mellan föreningens juridiska ombud och JM angående åtgärdande av fuktskador på fastigheternas fasader.

Vi ska fortsätta samarbetet med vår grannförening Brf Norrskenet i syfte att hitta lösningar på gemensamma frågor för att minska kostnaderna.

Föreningen har för 2019 tecknat följande avtal med entreprenörer:

<i>Verksamhet</i>	<i>Entreprenör</i>	<i>Avtalstid</i>
Fastighetsskötsel och fastighetsjour	Triennium Stockholm AB	1/1-31/12 2019
Trädgårdsskötsel	Veterankraft	maj-okt 2019
Trappstädning	KEAB Gruppen AB	1/1-31/12 2019
Snöröjning	Triennium Stockholm AB	nov 2018-apr 2019
Snöskottning av yttertak	DB Tak	nov 2018-apr 2019
Hisservice	ALT Hiss Stockholm AB	1/1-31/12 2019
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB	tillsvidare, ett år i taget
Sophantering	Stockholms stads tekniska Förvaltning	tillsvidare
Källsortering	SUEZ	tillsvidare
Leverans av fjärrvärme	Stockholm Exergi	tillsvidare
Leverans av el energi	Vattenfall	1/1 2017-30/6 2020
Leverans av el nätavtal koncession	Ellevio	tillsvidare
Övervakning av bergvärmeanl	KTC	11/4 2017 - tillsvidare
Drift/underhåll bergvärmeanlägg.	Energipartner	6/12 2018-6/12 2019
Periodisk läckagekontroll	Energipartner	21/9 2017 - tillsvidare
Brandskyddskontroll	Svensk Brandskyddsplanering	11/12 2018-11/12 2019
Porttelefon och skalskydd	Safeteam Vällingby	tillsvidare



Uppllysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Årsavgifter bostäder	4 173 192	4 173 192
Hyror parkering	298 800	298 800
Övriga hyresintäkter	26 725	16 075
Övriga intäkter	2 125	35 246
Återförda reserveringar	0	110 972
Brutto	4 500 842	4 634 285
Hyresförluster vakanser parkering	-3 300	-1 200
Summa nettoomsättning	4 497 542	4 633 085

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	355 919	279 038
Reparationer, löpande underhåll	478 775	478 891
* Elavgifter	339 855	593 160
Uppvärmning	223 818	252 955
Vatten och avlopp	115 378	111 707
Renhållning	67 524	64 693
Försäkringar	108 845	81 784
Tomträttsavgäld	353 600	628 300
Kabel-TV / Internet	217 071	220 301
Övriga fastighetskostnader	2 260	8 658
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	70 176	69 274
Summa driftskostnader	2 333 221	2 788 761

* För år 2017 avser 264 513 kr upplupen elkostnad för garage tidigare år, 2010-2016.

su
85

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Filterbyte	0	45 731
Service röklucka	0	9 369
Utbyte av porttelefon	17 899	0
Rengöring och målning av källargolv	72 875	0
Extra rengöring av trapphusen	57 626	0
Summa periodiskt underhåll	<u>148 400</u>	<u>55 100</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	6 678
Förbrukningsinventarier	10 404	8 865
Kontorsmaterial	1 712	2 330
Kommunikation	28 933	24 315
Porto	360	630
Revision	14 200	18 675
Föreningsmöten	16 204	16 329
Ekonomisk och administrativ förvaltning	101 495	100 940
Övriga förvaltningskostnader	49 388	28 180
Konsultarvoden	70 051	8 588
Medlems- och föreningsavgifter	5 082	4 997
Övriga externa kostnader	544	9 185
Summa övriga externa kostnader	<u>298 373</u>	<u>229 712</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	90 996	89 598
Sociala kostnader	19 859	20 934
Kostnadsersättning	0	430
Summa arvoden, personalkostnader	<u>110 855</u>	<u>110 962</u>

df

Se

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 188	1 911
Övriga ränteintäkter	4 024	3 765
Summa finansiella intäkter	<u>6 212</u>	<u>5 676</u>

Uppllysningar till balansräkningen

Not 9 Tomträtt

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	47 280 000	0
- Omklassificeringar m m	0	47 280 000
Utgående anskaffningsvärden	47 280 000	47 280 000
Ingående avskrivningar	-1 739 185	0
- Omklassificeringar	-495 009	-1 739 185
Utgående avskrivningar	-2 234 194	-1 739 185
Utgående uppskrivningar	0	0
Utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	<u>45 045 806</u>	<u>45 540 815</u>

45

82

Not 10 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	141 840 000	189 120 000
Omklassificering	0	-47 280 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 840 000	141 840 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 500 332	-6 273 425
Årets avskrivningar	-1 471 083	-1 966 092
Avskrivning omklassificering	0	1 739 185
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 971 415	-6 500 332
Utgående planenligt värde	<u>133 868 585</u>	<u>135 339 668</u>
 Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>133 868 585</u>	<u>135 339 668</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 540 000	81 540 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
	112 540 000	112 540 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	111 000 000	111 000 000
Lokaler	1 540 000	1 540 000
	112 540 000	112 540 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	318 099	318 099
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	318 099	318 099
Ingående ackumulerade avskrivningar	-151 707	-119 897
Årets avskrivningar	-31 810	-31 810
Utgående ackumulerade avskrivningar	-183 517	-151 707
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>134 582</u>	<u>166 392</u>

5

5

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	0	0
- Inköp (andel av elarmaturer i garage)	77 395	0
- Inköp (andel av laddstolpar i garage)	16 273	0
- Inköp (andel av taggar/fjärrkontroll i garage)	27 587	0
Utgående anskaffningsvärden	121 255	0
Redovisat värde	<u>121 255</u>	<u>0</u>

Not 13 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Klientmedel i SHB	985 883	1 652 487
Övriga fordringar *	180 916	53 898
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>1 166 799</u>	<u>1 706 385</u>

* avser ofakturerat i delägarförvaltningen för garaget, fordran medlemmar - fjärrkontroller, bidrag laddstolpar

Not 14 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,32	2020-09-01	8 800 805
Stadshypotek	0,85	2021-09-01	8 530 901
Nordea hypotek	0,72	2019-08-30	8 373 959
SBAB	0,72	rörligt	8 554 580
SBAB	1,57	2019-12-13	8 844 215
Summa:			43 104 460
Avgår kortfristig del			-482 716
Summa skulder till kreditinstitut			42 621 744
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			40 690 880

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>47 000 000</u>	<u>47 000 000</u>

JS

SA

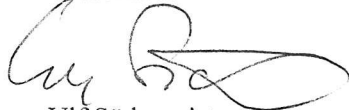
Not 16 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Personalens källskatt	6 000	4 500
Sociala avgifter	3 272	2 454
Skulder till MBF	0	3 075
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>9 272</u>	<u>10 029</u>

Stockholm 2019-03-20



William Larson
Ordförande



Ulf Söderqvist



Sven Skogwik



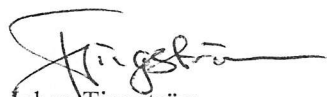
Grazyna Wilkos



Per Swartling

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-03-20.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Midnattssolen, org.nr 769619-0052

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Midnattssolen för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Midnattsolen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

5



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 26 mars 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingström', with a long horizontal stroke extending to the right.

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Förvaltningsberättelse

Verksamhetsberättelse för Gemensamhetsanläggning (GA)

Under fastigheterna finns ett gemensamt garage för såväl vår egen förening som för grannföreningarna Brf Norrskenet och AB Stockholmshem. En gemensamhetsanläggning (GA) har bildats efter beslut av Lantmäteriverket den 1 juni 2017 för Brf Midnattssolen, Brf Norrskenet och AB Stockholmshem omfattande garage, markparkeringar samt gemensamma kör- och gångytor. Anläggningen förvaltas från den 1 juni 2017 genom delägarförvaltning. I beslutsgruppen för delägarförvaltningen är samtliga parter representerade. Beslutsgruppen handlägger frågor gällande utförande och drift av GA. Under året har beslutsgruppen träffats vid fyra tillfällen.

Ett avtal om delägarförvaltning mellan parterna i gemensamhetsanläggningen har tecknats. Brf Midnattssolen ansvarar för den ekonomiska förvaltningen av GA. I den ekonomiska förvaltningen ingår inte garageintäkter, kösystem, hyreskontrakt för garageplatser inkl. uppsägningar samt kontrakt för parkeringsplatser inkl. uppsägningar. Dessa frågor hanteras av vardera part. För de gemensamma kostnaderna för GA gäller självkostnadsprincipen. Fördelning av kostnader för GA sker efter fastställda andelstal. Eventuellt överskott ska fördelas proportionellt i förhållande till parternas andelstal. För arbetet med den ekonomiska förvaltningen utgår en ersättning med $\frac{1}{2}$ prisbasbelopp per år fördelat enligt GA-överenskommelsen.

Delägarförvaltningen har också tecknat avtal för elförsörjning i garaget, teknisk förvaltning av garaget inkl. städning, underhåll av fläktsystem samt underhåll av garageporten. Avtal har också tecknats för skötsel av gemensamma markområden ingående i GA.

Under året har följande större insatser gjorts för att höja servicenivån i garaget.

- Utbyte av befintligt skalskydd med nycklar har ersatts med Aptus nyckelbrickor och fjärrsändare.
- All belysningsarmatur har bytts ut i syfte att förbättra ljuset i garaget samt att minska energikostnaden då de nya armaturerna är av LED-typ. Samtidigt byttes detektorer för att tända belysning från ljuddetektorer till rörelsedetektorer, vilket innebär att nu släcks belysningen när ingen vistas i garaget.
- Garageporten har genomgått en total renovering efter att den blivit svårt skada i samband med inbrott i garaget.
- Genom bidrag från Naturvårdsverket och deras program Klimatklivet har GA-föreningen erhållit bidrag på 50 procent av kostnaden i samband med att vi installerat 3 st laddstolpar med 6 laddplatser. Leverantör är Vattenfall InCharge.
- GA styrelsen beslutade också att för att motverka flera skador och inbrott montera 2 st videokameror i garaget. Dessa ligger online och bilderna sparas på server hos Safeteam.
- Under året har åtgärder vidtagits för att reparera portar och lås efter skadegörelse. En ombyggnad av den yttre låsstolpen har gjorts, genomgång och justering av fläktsystemet i garaget, uppsättning av farthinder. Delägarförvaltningen har också tecknat avtal för elförsörjning i garaget, teknisk förvaltning av garaget inkl. städning, underhåll av fläktsystem samt underhåll av garageporten. Avtal har också tecknats för skötsel av gemensamma markområden ingående i GA.

sa

GA-föreningen har för 2019 tecknat följande avtal med entreprenörer

<i>Verksamhet</i>	<i>Entreprenör</i>	<i>Avtalstid</i>
Skötsel och städning av garage	Q-park Sverige AB	1/1 - 31/12 2019
Garageporten	UNA-portar	1/1 - 31/12 2019
Skalskydd Aptus system	Safeteam Vällingby	1/1 - 31/12 2019
Ventilation inkl filterbyte	Franska Bukten AB	1/1 - 31/12 2019
Underhåll av gräs och trädgårdsyta	Grönvård	1/1 - 31/12 2019
Kameraövervakning	Safeteam Vällingby	1/1 - 31/12 2019
Laddstolpar	Vattenfall Incharge	tillsvidare, ett år i taget
Leverans av fjärrvärme	Brf Midnattssolen	tillsvidare
Leverans av el energi	Vattenfall	1/1 2017 - 30/6 2020
Leverans av el nättavtal koncession	Ellevio	tillsvidare
Administration	Brf Midnattssolen	tillsvidare

Den totala kostnaden för gemensamhetsanläggningen under året 2018 uppgår till 975 168 kr. Kostnaderna fördelas mellan parterna enligt följande:

AB Stockholms hem 284 599 kr

Brf Norrskenet 451 611 kr

Brf Midnattssolen 238 958 kr

Av resultaträkningen, samt tillhörande noter, framgår kostnaderna fördelade på olika kostnadsslag. *su*

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	975 168	428 638
Summa rörelseintäkter		975 168	428 638
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-386 592	-377 811
Övriga externa kostnader	3	-565 826	-48 373
Arvoden och personalkostnader	4	-22 750	-2 454
Summa rörelsekostnader		-975 168	-428 638
Rörelseresultat		0	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader		0	0
Summa finansiella poster		0	0
Resultat efter finansiella poster		0	0
Årets resultat		0	0

80

Tilläggsupplysningar

Upplysningar till resultaträkningen

Not 1 Nettoomsättning

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Uppvärmningsavgifter	117 107	115 862
Övriga intäkter	858 061	312 776
Brutto	975 168	428 638
Summa nettoomsättning	<u>975 168</u>	<u>428 638</u>

Not 2 Driftskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	26 298	18 908
Reparationer, löpande underhåll	98 348	126 279
Elavgifter	144 839	116 762
Uppvärmning	117 107	115 862
Summa driftskostnader	<u>386 592</u>	<u>377 811</u>

Not 3 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	565 826	0
Övriga förvaltningskostnader (adm. avg - tillsammans med not 4)	0	19 948
Konsultarvoden	0	28 425
Summa övriga externa kostnader	<u>565 826</u>	<u>48 373</u>

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Arvode övrigt	19 478	0
Sociala kostnader (adm. avg - tillsammans med not 3)	3 272	2 454
Summa arvoden, personalkostnader	<u>22 750</u>	<u>2 454</u>